

Vorlage Bauamt

68/2021

öffentlich nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand

Neugestaltung Stadtmitte Blaustein

Vergabe der Freianlagenplanung Stadtmitte Blaustein – Marktplatz mit angrenzenden Freiflächen an das Architekturbüro Hähnig Gemmeke

Beschlussantrag

Die Verwaltung beantragt die Zustimmung zur Vergabe der Freianlagenplanung Stadtmitte Blaustein – Marktplatz mit angrenzenden Freiflächen, Leistungsphase 1 - 4, an das Architekturbüro Hähnig Gemmeke, Tübingen, zu einem Honorar von 91.853,06 € brutto.



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
GR	18.09.2018	ö	Städtebauliche Mehrfachbeauftragung der Stadtmitte Blaustein	Zustimmung
Jurysitzung	01.03.2019	nö	Jurysitzung für die Beurteilung der städtebauliche Mehrfachbeauftragung der Stadtmitte Blaustein	Zustimmung
GR	12.03.2019	ö	Eröffnung der Ausstellung Stadtmitte Blaustein für den Gemeinderat, Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung mit Jurybewertung	
	12.03.2019 bis 02.05.2019	ö	14-tägige Ausstellung Stadtmitte Blaustein	
	28.04.2019	ö	Öffentliche Führung durch die Ausstellung	
	02.05.2019	ö	Öffentliche Führung durch die Ausstellung	
Gestaltungsbeirat	29.11.2019	ö	Empfehlungen des Gestaltungsbeirats an den Architekten	Zustimmung
GR	12.05.2020	nö	1. Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag für die Neugestaltung der Stadtmitte Blausteins einschließlich Kostenverteilung zwischen der Stadt Blaustein und dem Investor zu verhandeln. 2. Keine Herstellung einer öffentlichen Tiefgarage	Zustimmung
Gestaltungsbeirat	29.05.2020	nö	Empfehlungen des Gestaltungsbeirats an den Architekten	Zustimmung
Gestaltungsbeirat	25.09.2020	nö	Empfehlungen des Gestaltungsbeirats an den Architekten	Zustimmung
GR	09.03.2021	nö	Vorstellung städtebaulicher Vertrag	Zustimmung
GR	25.05.2021	nö	Zustimmung des Gemeinderats zum städtebaulichen Vertrag	Zustimmung

II. Sachvortrag

2.1 Einführung

Um für die neue Stadtmitte Blausteins langfristig eine zusammenhängende Nutzungs- und Gestaltungskonzeption zu erhalten, führte die Stadt Blaustein im Zeitraum Herbst 2018 bis Frühjahr 2019 eine Mehrfachbeauftragung zur städtebaulichen Entwicklung der Rathausumgebung durch. Die Arbeit des Büros Hähning Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB aus Tübingen belegte den 1. Rang. Der Entwurf sieht eine Neubebauung mit 3 Wohn- und Geschäftshäusern vor. Das Projekt wurde in Zusammenarbeit mit dem Investor in den vergangenen 1,5 Jahren vorangetrieben. In diesem Zusammenhang wurde ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet, der die Rechten und Pflichten beider Vertragsparteien regelt. Der Vertrag konnte am 13.07.2021 notariell beurkundet werden. mit den Tiefbauarbeiten wurde zwischenzeitlich begonnen, das ehem. REWE-Gebäude sowie das Postgebäude wurden abgebrochen. Der Erdaushub sowie die Spundwände für den Neubau der Wohn- und Geschäftsgebäude werden mittlerweile ausgeführt.

2.2 Beauftragung

Die Außenanlagen des Marktplatzes mit den angrenzenden Freiflächen sollen im Zeitraum Frühjahr/Sommer 2023 bis Sommer 2024 ausgeführt werden. Eine Beauftragung zum jetzigen Zeitpunkt ist notwendig, um die erforderlichen Planungsschritte und Abstimmungen rechtzeitig durchführen zu können. Als nächsten Schritt wird insbesondere die Entwässerung des zukünftigen Marktplatzes mit den Entwässerungsleitungen aus dem Hochbau und allen anderen Sparten zu koordinieren sein. Dies setzt eine grundsätzliche Planung der Außenanlagen mit der notwendigen Platzentwässerung voraus.

Desweiteren ist die Vereinbarung eines koordinierten Bauzeitenplans in der Frühphase vorteilhaft, da die Außenanlagen zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Gewerbeeinheiten und Wohnungen soweit fertiggestellt sein müssen, dass eine Zuwegung zu den Läden, zu den Hauseingängen und eine Zufahrt und Aufstellung der Feuerwehr gesichert ist.

2.3 Für das Honorar anrechenbare Kosten des Marktplatzes und der angrenzenden Flächen

Marktplatzfläche und angrenzende Freiflächen: 7.861 m²
Basis der Bauwerkskosten (Kostengruppe 500) sind die Kostenansätze von Prof. Hähniq vom 11.2.2020:

Platz ohne Ausstattung:	250 € / m ² Netto
Gehweg / Straßenraum:	200 € / m ² Netto
Beleuchtung und Ausstattung Marktplatz:	150.000 € Netto
Voraussichtliche Bauwerkskosten:	1.950.000 € Netto = 2,35 Mio. € Brutto

Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Stadtzentrum Blaustein“. Für die Platzgestaltung können Fördermittel i. H. v. max. 250,00 Euro/qm Brutto beantragt werden. Unter der Voraussetzung, dass die Stadt eine Förderung für die gesamten Marktplatzflächen erhält, setzt sich der Anteil der Stadt an den Bauwerkskosten (Kostengruppe 500) wie folgt zusammen:

Voraussichtliche Bauwerkskosten:	2,35 Mio. € Brutto
Davon förderfähige Kosten:	1,90 Mio. € Brutto
Voraussichtliche Förderung 60%	1,14 Mio. € Brutto
Anteil Stadt 40%	0,76 Mio. € Brutto
Nicht förderfähige Bauwerkskosten - Stadt:	0,46 Mio. € Brutto
Gesamte Bauwerkskosten Stadt:	ca. 1.22 Mio. € Brutto

Hinweis:

Zu den Kosten für die Außenanlagen des Marktplatzes und der angrenzenden Flächen kommen noch die Kostengruppen 200 und 700.

Kostengruppe 200: Kosten für Abbruch der Post etc.

Kostengruppe 700: Dies sind u. a. die Honorare für Architekten und Fachplaner, Gutachten, Kosten für die Altlastenbeseitigung, Kosten für Spatenstich etc.

Diese Kosten bleiben bei der Berechnung des Honorars unberücksichtigt.

2.4 Honorar für die Freianlagenplanung des Marktplatzes und der angrenzenden Flächen

Siehe Angebot Architekturbüro Hähniq Gemmeke vom 11.08.2021 (Anlage 1)

1. Honorar für Freianlagen Stadtmittte Blaustein			
Hähning Gemmeke Angebot Hähning vom 11.08.2021			
Bauwerkskosten Aussenanlagen			
Netto	1.950.000 €		
Basis der Bauwerkskosten sind die Kostenansätze von Prof. Hähning vom 11.2.2020			
Leistungsbild Freianlagen §40 HOAI erweiterte Honorartabelle Freianlagen			
Anrechenbare Kosten	1.500.000,00 € Netto		
	von Satz	bis Satz	Mittelwert
Honorarzone III Mittelsatz	201.261 €	251.011 €	226.136,00 €
anrechenbare Kosten	2.000.000,00 € Netto		
	von Satz	bis Satz	Mittelwert
Honorarzone III Mittelsatz	257.234,00 €	320.820 €	289.027,00 €
Differenz	289.027 €	-226.136,00 €	
	62.891 €	0,00200	450
	226.136 €	56.601,90 €	
			56.601,90 €
Gesamt Honorar			282.737,90 €

Die Beauftragung erfolgt stufenweise. Zuerst werden die Leistungsphasen 1 - 4 beauftragt:

Kosten für die Beauftragung LPH 1 - 4					
		HOAI		angeboten	
1. Grundlagenermittlung	0,01	282.737,90 €	3%	0%	0,00 €
2. Vorplanung	0,1	282.737,90 €	10%	8%	22.619,03 €
3. Entwurfsplanung	0,16	282.737,90 €	16%	16%	45.238,06 €
4. Genehmigungsplanung nur Wasserrechtliche Erlaubnis Angebot folgt	0	282.737,90 €	4%	2%	5.654,76 €
Zwischensumme LPH 1-4			33%	26%	73.511,85 €
zzgl. 5% Nebenkosten		73.511,85 €		0,05	3.675,59 €
Besondere Leistungen					
Präsentationstermine nach Aufwand			0	1.000,00 €	0,00 €
Architekt / Büroinhaber			0 h	98,00 €	0,00 €
Architekt / Dipl. Ing.			0 h	77,00 €	0,00 €
techn. Zeichner			0 h	61,00 €	0,00 €
Gesamt Netto					77.187,45 €
19% Mehrwertsteuer		77.187,45 €		0,19	14.665,61 €
Gesamt Brutto LPH 1-4					91.853,06 €

Für die jetzt zu beauftragende Leistungsphasen 1 - 4 fallen Honorarkosten von 91.853 € Brutto an. Hiervon sind vom Investor 28.669 € zu tragen. Der Kostenanteil der Stadt an den Honorarkosten beträgt demnach 63.200€.

Nach Abschluss der Leistungsphase 4 sind die Leistungsphasen 5 - 9 zu beauftragen:

Kosten bei weitere Beauftragung LPH 5-9					
		HOAI		angeboten	
5. Ausführungsplanung	0,25	282.737,90 €	25%	25%	70.684,48 €
6. Vorbereitung d. Vergabe	0,07	282.737,90 €	7%	7%	19.791,65 €
7. Mitwirkung bei der Vergabe	0,03	282.737,90 €	3%	3%	8.482,14 €
8 Objektüberwachung- Bauüberwachung und Dokumentation	0,3	282.737,90 €	30%	30%	84.821,37 €
9 Objektbetreuung		282.737,90 €	2%	2%	5.654,76 €
			67%	67%	
Zwischensumme					189.434,39 €
zzgl. 5% Nebenkosten		189.434,39 €		0,05	9.471,72 €
8. Besondere Leistungen					
Präsentationstermine nach Aufwand			1	1.000,00 €	1.000,00 €
Architekt / Büroinhaber			0 h	98,00 €	0,00 €
Architekt / Dipl. Ing. techn. Zeichner			0 h	77,00 €	0,00 €
			0 h	61,00 €	0,00 €
Gesamt Netto					199.906,11 €
19% Mehrwertsteuer		199.906,11 €		0,19	37.982,16 €
Gesamt Brutto	LPH 5 - 9				237.888,27 €

Die gesamten Honorarkosten betragen:

Gesamt Brutto LPH 1 - 4 und 5 - 9	329.741,34 €
--	---------------------

Der Investor beteiligt sich mit 103.000 € an den gesamten Honorarkosten. Der Kostenanteil der Stadt an den gesamten Honorarkosten beträgt: 227.000 € Brutto.

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
Inv. Nr. I-5110-002 Anl. Nr. AIB-000008	1.165.000	1.033.810	63.200	

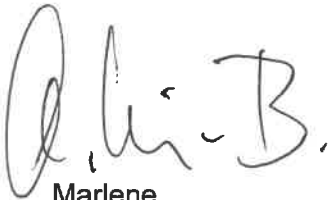
Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis	2022	2023	2024	-
	74.000	50.000	40.000	

Anmerkungen zur Finanzierung:

Die voraussichtlichen Kosten für die Planung der Freianlagen des Marktplatzes und der angrenzenden Flächen durch das Architekturbüro Hähmig betragen für Leistungsphase 1-4 und 5-9: 329.700 €. Davon werden vom Investor 103.000 € getragen. Der Kostenanteil der Stadt beträgt 227.000 €.

Externe Fachleute: Herr Prof. Hähmig

Verfasser Beteiligte Ämter



Marlene
Dietl-Berchtold
Fachbereich 3.1
Bauamt



Marleen Sönksen
Kommissarische
Amtsleiterin
Bauamt



Waldemar Schulz
Stellvertretender
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlage

1. Angebot Prof. Hähmig vom 11.08.2021
2. Flächen der Außenraumplanung
3. Vorentwurf Außenanlagen

Vorhaben

Freianlagenplanung Stadtmitte Blaustein
Marktplatz mit angrenzenden öffentlichen und kirchlichen Freiflächen

Bauherr

Stadt Blaustein
Marktplatz 2, 89134 Blaustein
Ansprechpartnerin: Frau Dietl-Berchtold

Architekten

Hähmig | Gemmeke, Architekten BDA Partnerschaft mbB, Tübingen
Ansprechpartner: Herr Prof. Mathias Hähmig

Leistungsbild und Honorarvorschlag

Freianlagenplanung Marktplatz mit angrenzenden Freiflächen
(Flächenumgriff siehe Anlage)

1.0 Grundlage ist die HOAI 2013

Nach § 40, Abs. 2, 4 bzw. Anlage 11.2 HOAI ist das Bauvorhaben in der Honorarzone III anzusetzen. Innerhalb der Honorarzone III bieten wir den Mittelsatz an
Leistungsbild für Objektplanung „Freianlagen“ nach HOAI § 39 Abs. 3, § 40

Leistungsbild Freianlagen (§ 40 HOAI)

	HOAI	Vorschlag
§ 39.1 Grundlagenermittlung	3,0 %	n.a.
§ 39.2 Vorplanung	10,0 %	8,0 %
§ 39.3 Entwurfsplanung	16,0 %	16,0 %
§ 39.4 Genehmigungsplanung	4,0 %	2,0 %
§ 39.5 Ausführungsplanung	25,0 %	25,0 %
§ 39.6 Vorbereitung der Vergabe	7,0 %	7,0 %
§ 39.7 Mitwirkung bei der Vergabe	3,0 %	3,0 %
§ 39.8 Objektüberwachung und Dokumentation	30,0 %	30,0 %
§ 39.9 Objektbetreuung	2,0 %	2,0 %
	100 %	93,0 %

2.0 Stundensätze für besondere Leistungen

Für besondere Leistungen außerhalb des angebotenen Leistungsbildes werden folgende Stundensätze angeboten:

Architekt/ Büroinhaber	98,00 €
Architekt/ Dipl. Ing.	77,00 €
Techn. Zeichner	61,00 €

3.0 Nebenkosten

- 3.1 Nebenkosten (§ 14 Abs. 2 HOAI) werden pauschal mit 5 % angeboten, beinhaltet sind sämtliche Telefongebühren, Fahrtkosten, Postgebühren, Vervielfältigungen für die bürointerne Bearbeitung des Projekts sowie für die Kosten für Vervielfältigungen von Zeichnungen und schriftlichen Unterlagen.

4.0 Besprechungstermine

Interne Besprechungen und Arbeitstermine sind in den Honoraren enthalten.

5.0 Präsentationstermine

Zusätzlich vom Auftraggeber beauftragte Präsentationstermine, Bürgerinformationsveranstaltungen etc. werden nach Aufwand abgerechnet.

Drei Präsentationstermine sind in den Nebenkosten unter Pkt. 3.1 enthalten.

6.0 Umsatzsteuer

Den Honoraren ist die gesetzliche Umsatzsteuer (z. Zt. 19%) hinzuzurechnen.

Honorarermittlung

Auf der Grundlage des oben beschriebenen Leistungsbildes werden folgende Honorare ermittelt.

Für das Planungsgebiet „Freianlagenplanung Stadtmitte Blaustein“ wurde die Honorarzone III Mitte angeboten.

- 100 % der Grundleistungen
- Honorarzone III Mitte
- anrechenbare Bauwerkskosten in Höhe von netto ca. 1,95 Mio. €
- Honorarbereich entsprechend erweiterter Honorartabelle zu § 40 Abs. 1 HOAI (Freianlagen) von 251.638,50 € bis 313.840,00 €
- Zone III Mitte entspricht netto 282.739,00 €

Angebotenes Leistungsbild § 39.1 - § 39.9, angebotene Leistung 93 %
93 % von 282.739,00 € entsprechen netto ca. 262.947,00 €

Aufgestellt, 11.08.2021

Prof. Mathias Hähnig
Hähnig | Gemmeke
Architekten BDA Partnerschaft mbB

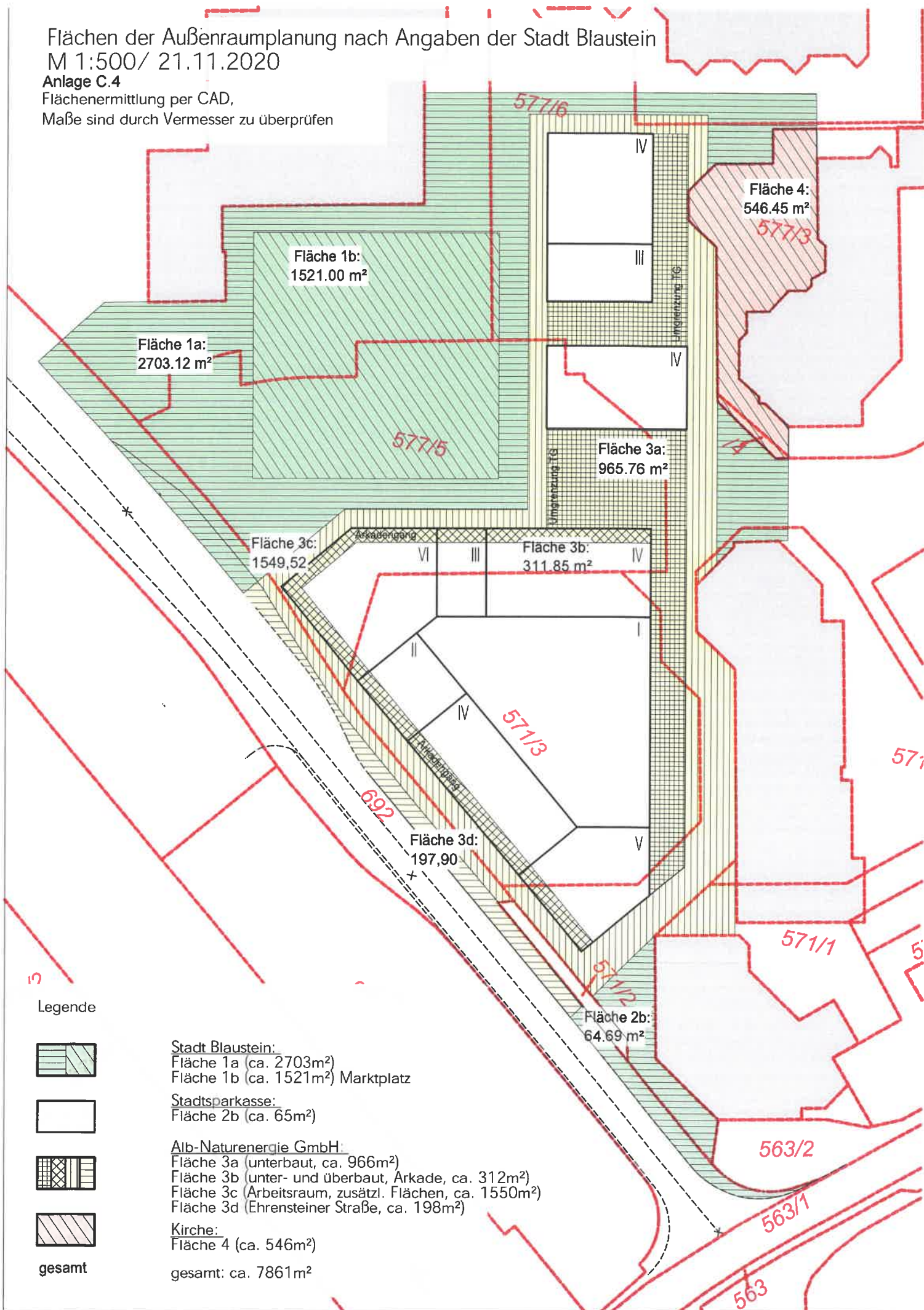
Flächen der Außenraumplanung nach Angaben der Stadt Blaustein

M 1:500/ 21.11.2020





Anlage C.4

Flächenermittlung per CAD,

Maße sind durch Vermesser zu überprüfen



Legende

- 
- 
- 
- 

Stadt Blaustein:
 Fläche 1a (ca. 2703m²)
 Fläche 1b (ca. 1521m²) Marktplatz

Stadtparkasse:
 Fläche 2b (ca. 65m²)

Alb-Naturenergie GmbH:
 Fläche 3a (unterbaut, ca. 966m²)
 Fläche 3b (unter- und überbaut, Arkade, ca. 312m²)
 Fläche 3c (Arbeitsraum, zusätzl. Flächen, ca. 1550m²)
 Fläche 3d (Ehrensteiner Straße, ca. 198m²)

Kirche:
 Fläche 4 (ca. 546m²)

gesamt: ca. 7861m²

gesamt

